

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團持有的物業權益於2022年5月31日所作估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對名創優品集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2022年5月31日（「估值日期」）的市值的意見。

吾等的估值乃基於市值進行。市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，由自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易而交換的估計金額」。

吾等已採用比較法，假設物業權益於其現況下以即時交吉方式並參考相關市場上的可資比較銷售交易進行銷售，對由貴集團所持及佔用的第一類物業權益及由貴集團就未來發展而持有的第二類物業權益進行估值。此方法依賴獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易的證據可用作推斷類似物業，惟須考慮當中變數。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無附帶任何足以影響物業權益價值之遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何質押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無涉及重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會評估－全球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見。

吾等曾獲提供多份業權文件副本，包括與物業權益相關的國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證和其他正式圖紙，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等參考貴公司的中國法律顧問君合律師事務所就中國物業權屬有效性出具的法律意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件和正式地盤圖紙所示的面積均正確無誤。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且施工期間概無產生預期之外的成本及延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，吾等並無對任何設施進行測試。

Michael Mai先生於2022年3月至2022年6月對物業進行了查視，彼於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲貴集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

吾等獲指示僅按估值日期提供吾等的估值意見。有關意見基於截至估值日期存在的經濟、市場和其他存在的條件，以及向吾等提供的資料而作出，吾等概無義務就此後發生的事件更新或以其他方式修改該等材料。特別是，於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)全球大流行以來，COVID-19疫情已對全球經濟活動造成嚴重破壞。截至報告日期，中國經濟已經復甦，大部分商業活動已恢復正常。吾等還注意到，該等特定市場領域中的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐的不確定性，可能會對未來的房地產市場產生影響，故吾等仍持謹慎態度。因此，吾等建議閣下應經常查閱物業估值。

吾等的估值概要及估值證書隨附如下，謹供閣下參考。

此致

中國  
廣東省  
廣州市  
海珠區  
琶洲大道109號  
銘豐廣場8樓

名創優品集團控股有限公司  
董事會  
台照

謹啟  
為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
高級董事

2022年6月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有28年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

序號	物業	估值日期的 現有市值 人民幣元
第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業		
1.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 疊景中路88號及90號 珠江國際紡織城 194套公寓單元	297,700,000
第二類 – 貴集團於中國就未來發展而持有的物業		
2.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 琶洲大道南側的 一塊土地	1,871,700,000
	合計：	<u>2,169,400,000</u>

## 估值證書

## 第一類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	估值日期的 現有市值 人民幣元
1.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 疊景中路 88號及90號 珠江國際紡織城 194套公寓單元	<p data-bbox="544 576 911 757">該物業位於疊景中路88號及90號。該地區為一個住宅及商業區，擁有成熟及完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="544 821 911 1140">該物業包括一座位於名為珠江國際紡織城的商業、公寓及辦公樓綜合體中的33層公寓樓中的7層至24層、28層及29層的194套公寓單元，總建築面積約為9,824.18平方米。</p>	<p data-bbox="927 576 1142 757">於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍用途。</p>	297,700,000
		<p data-bbox="544 1204 911 1289">根據貴集團的告知，該物業已於2015年完工。</p>		
		<p data-bbox="544 1353 911 1474">該物業已獲授土地使用權，期限於2051年3月29日屆滿，作商業金融用途。</p>		

附註：

1. 依照194份房地產權證，總建築面積約為9,824.18平方米的物業（疊景中路88號及90號第715、716、723、730、829、830、917、918、1009、1023、1107、1123、1213-1216、1230、1304、1315、1329、1330、1430、1509、1510、1513、1630、1706、1723、1731、1802-1807、1809-1816、1819-1827、1829、1830、1902、1905、1906、1908、1911-1915、1919、1923-1925、1930、2012-2016、2019、2021、2023、2024、2102、2104-2116、2119、2123、2124、2126、2129-2131、2203-2217、2219、2222-2224、2226、2227、2229、2230、2302、2304-2324、2326-2332、2402、2419、2420、2812、2816、2818-2820、2823、2825、2826、2828及2901-2932號單元）由樂享（廣州）管理諮詢有限公司（「樂享廣州」，貴公司全資擁有的一家附屬公司）擁有。該物業已獲授土地使用權，期限於2051年3月29日屆滿，作商業金融用途。

2. 我們的估值已按下列基準及分析作出：

在進行我們的估值時，我們已識別和分析該地區與估物業具有類似特徵的各種相關銷售證據，如物業的用途、大小、佈局和交通方便程度。選定的可資比較物業是同一估物業開發內的公寓單元，以及位於該估物業附近、與該估物業具有類似建築條件和設施的其他建築。該等可資比較物業的單價在每平方米人民幣28,500元至人民幣33,000元之間。在計算該物業的假設單價時，我們已考慮可資比較物業與該物業之間在時間、位置以及物理特徵等各方面的差異，並作了適當調整和分析。就物理特徵（如年齡、大小、佈局等）和位置（如交通方便程度）而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期至估值日期的市場狀況。

3. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權屬的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

樂享廣州擁有物業土地使用權和房屋所有權。

## 估值證書

## 第二類 – 貴集團於中國就未來發展而持有的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	估值日期的 現有市值 人民幣元
2.	位於中國 廣東省 廣州市 海珠區 琶洲大道 南側的一塊土地	該物業位於琶洲大道南側及 星河灣中心西側。該地區是 一個發展中的地區，市政設 施、便利設施和公共交通網 絡都仍在發展。	於估值日期，該 物業為裸地。	1,871,700,000
		該物業包含佔地面積約 6,557.33平方米的一塊土 地，將開發成一個辦公和商 業樓建築，規劃總計容建 築面積約為106,879.00平方 米。根據貴集團的告知，於 估值日期，該物業的建造工 作尚未開始。		
		該物業已獲授土地使用權， 期限於2061年4月11日屆滿， 作零售、商業金融及餐飲用 途。		

附註：

1. 根據2021年1月12日國有土地使用權出讓合同－第440105-2021-000001號，授予貴公司全資附屬公司名優產業投資(廣州)有限公司(「名優廣州」)佔地面積約6,557.00平方米的物業土地使用權，為期40年，作商業服務用途，自土地交付日期起計算。土地費用為人民幣1,728,550,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第440105202100719號，授予名優廣州佔地面積約6,557.33平方米地塊的物業土地規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證－粵(2022)廣州市不動產權第00038976號，名優廣州獲授予佔地面積約為6,557.33平方米的上述地塊的土地使用權，期限於2061年4月11日屆滿，作零售、商業金融及餐飲用途。
4. 我們的估值已按下列基準及分析作出：

在進行我們的估值時，我們已識別和分析該地區與估物業具有類似特徵的各種相關銷售證據，例如該物業用途、用地面積、形狀和交通方便程度。可資比較地盤的樓面價在每平方米人民幣15,500元至人民幣18,500元之間，用作商業服務用途。在計算該物業的假設單價時，我們已考慮可資比較物業與該物業之間在時間、位置以及其他特徵等各方面的差異，並作了適當調整和分析。就位置(如交通方便程度)和與發展潛力有關的特徵(如用地面積、形狀、地役權等)而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期至估值日期的市場狀況。

5. 我們已獲貴公司的中國法律顧問提供有關物業權屬的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

名優廣州擁有該物業的土地使用權。

6. 主要證書／批准的概要如下：

- |                |   |
|----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| b. 國有土地使用權證    | 是 |
| c. 建設用地規劃許可證   | 是 |